



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2021

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



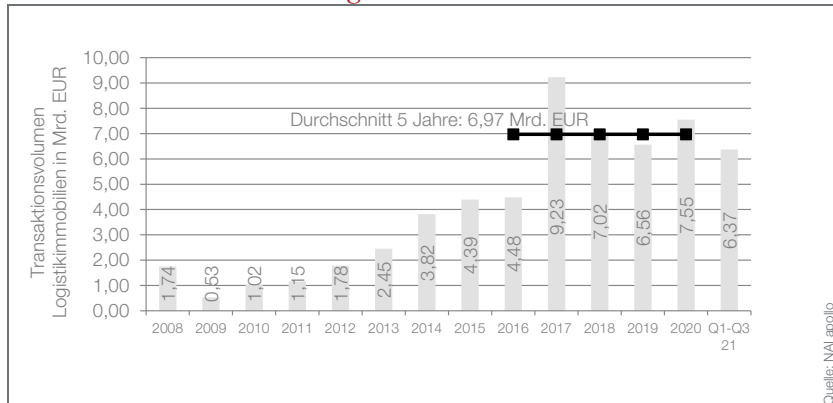
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

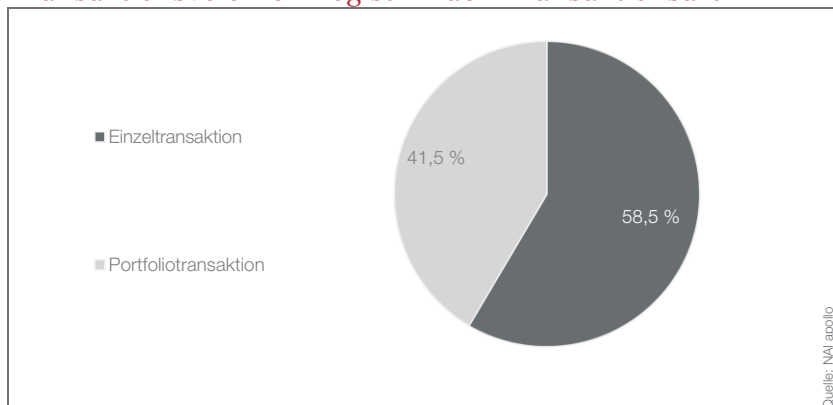


Transaktionsvolumen Logistik



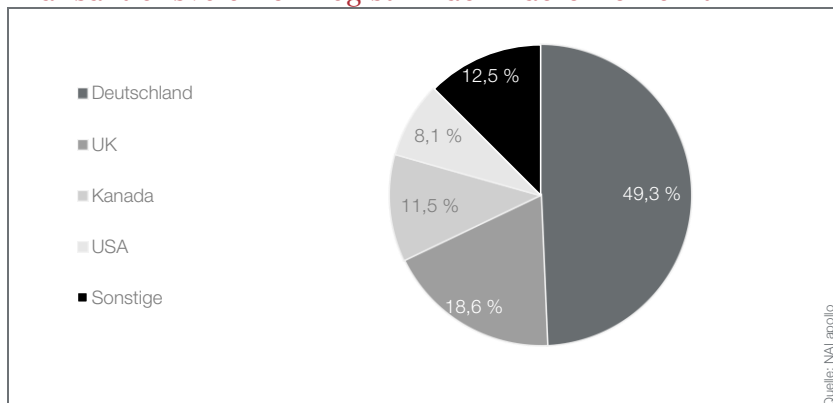
Der Run auf deutsche Logistikimmobilien hat in den Monaten Juli bis September 2021 weiter angehalten. Hier sind weitere 1,8 Mrd. Euro erfasst worden. Für die ersten drei Quartale 2021 beläuft sich das Transaktionsvolumen damit auf insgesamt 6,37 Mrd. Euro, womit das Vorjahresvolumen (Q1-Q3 2020: 5,3 Mrd. Euro) um ein Fünftel und der Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2020 – Q1-Q3 2020: 4,7 Mrd. Euro) um über ein Drittel übertroffen worden ist.

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

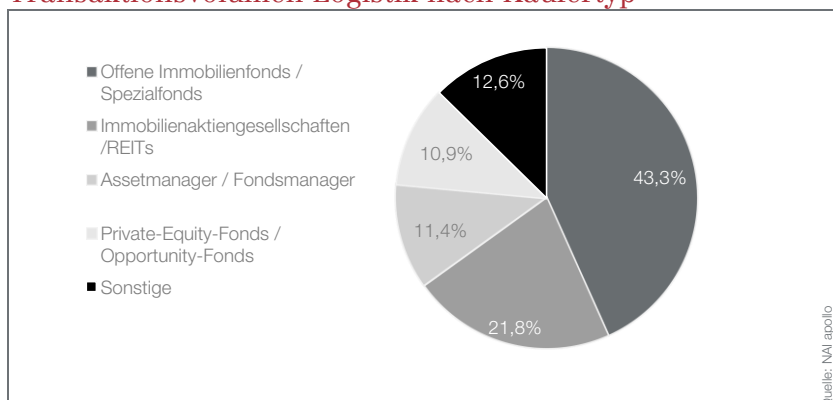


Die positive Marktentwicklung fußt gleichermaßen auf einer Zunahme von Einzel- sowie Portfolioverkäufen. Paketverkäufe haben gegenüber dem Vorjahr um fast ein Drittel auf rund 2,6 Mrd. Euro zugelegt und erreichen damit einen Marktanteil von 41,5 %. Hierzu zählen auch deutsche Anteile paneuropäischer Portfolios, wie beispielsweise acht deutsche Immobilien, die Arrow Capital Partners mit einem Paket von 38 Objekten übernommen hat. Daneben hat sich Barings von zehn europäischen Logistikimmobilien getrennt, von denen sich sechs in Deutschland befinden. Aber auch Portfolios mit ausschließlich in Deutschland befindlichen Objekten gingen über den Tisch. So hat Warburg-HIH für den Spezialfonds Deutschland Logistik Invest drei Immobilien in Rheinberg, in Bergkamen sowie in Malsch erworben. Das durch Einzeltransaktionen erzielte Volumen summiert sich zum Ende des dritten Quartals auf 3,7 Mrd. Euro, ein Plus von 12 % im 12-Monatsvergleich. Zu den größeren Objektverkäufen zählt u.a. ein 90.000 m² großes Logistikzentrum in Großbeeren bei Berlin, das die Deka für den Fonds Deka-ImmobilienMetropolen im dreistelligen Millionenbereich erworben hat.

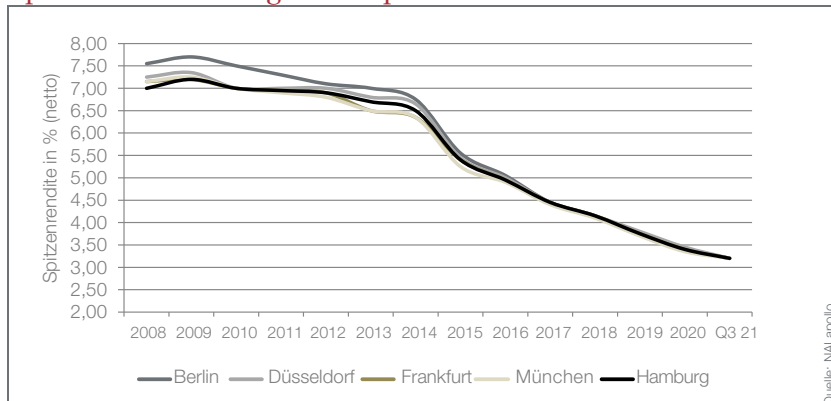
Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



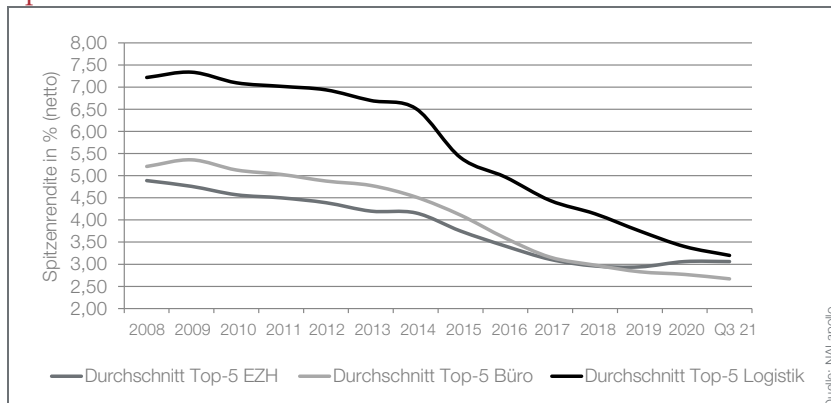
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Der Logistikinvestmentmarkt wird nahezu ausgeglichen durch einheimische sowie ausländische Investoren bestimmt. Auf deutsche Anleger entfällt ein Volumen von 3,1 Mrd. Euro, was 6 % unter dem Vorjahr notiert. Besonders positiv stellt sich die Entwicklung bei ausländischen Akteuren dar. Diese haben das investierte Kapital um 63 % auf 3,2 Mrd. Euro gesteigert. Hervorzuhebende Investorennationen sind dabei das Vereinigte Königreich, Kanada oder die USA.

Unter den Investorentypen führen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ weiterhin das Ranking an und verzeichnen einen Zuwachs von fast 44 % auf ca. 2,8 Mrd. Euro. Dahinter reihen sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ ein.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich zwar in der Erholungsphase, worüber jedoch das Damoklesschwert der Rohstoff- und Produktverfügbarkeit schwebt. Zahlreiche Waren aus dem Ausland, u.a. auch Chips für Elektrogeräte und Autos, sind derzeit nur eingeschränkt verfügbar. Hierdurch müssen Unternehmen teilweise ihre Produktion drosseln. Darüber hinaus spüren nicht nur die privaten Verbraucher, sondern auch die hiesige Wirtschaft die

gestiegenen Energiekosten. Infolgedessen ist in der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie für 2021 das gesamtdeutsche BIP-Wachstum auf 2,4 % gesenkt worden. Für 2022 wird ein Anstieg von 4,8 % prognostiziert. Damit einhergehend wird in diesem Jahr eine Arbeitslosenquote von 5,7 % und im nächsten Jahr von 5,3 % erwartet.

Die ungebrochene Nachfrage nach der scheinbar krisenresistenten Assetklasse Lager- und Logistikimmobilien hat bei allen Top-5 Standorten zu einer zusätzlichen Renditereduktion von 5 Basispunkten gegenüber dem Vorquartal geführt. Damit notiert die Spitzenrendite in allen Top-5 Städten bei 3,20 %. Die Abnahme im 12-Monatszeitraum beträgt 30 bis 40 Basispunkte.

Im finalen Quartal wird die weiterhin hohe Investorennachfrage auf eine gut gefüllte Vermarktungspipeline treffen, wozu auch größere Portfolios zählen. Dementsprechend wird das Gesamtjahr 2021 mit einem überdurchschnittlichem Logistiktransaktionsvolumen abschneiden, jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen neuen Rekord aufstellen.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

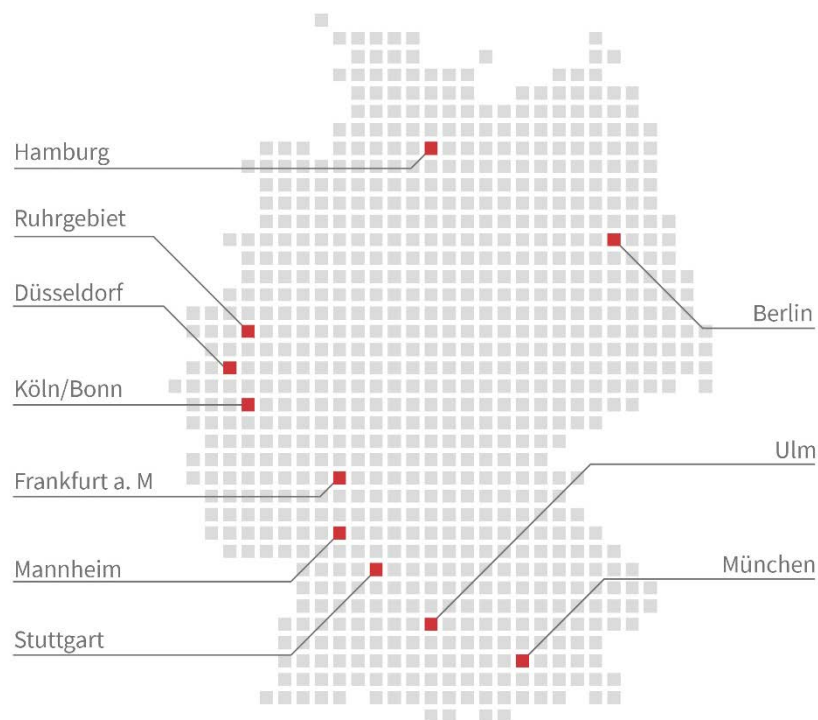
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT

Copyright © NAI apollo, 2021.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.